



Ikt. szám: Rf/1220-1 /2024.
Előterjesztő: Dr. Túróczi Imre polgármester
Készítette: Dr. Hovanyecz Virág aljegyző
Melléklet: Iratanyag
Az előterjesztés jogszerű:

ELŐTERJESZTÉS

Rákócziújfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
2024. szeptember 19-i rendkívüli, nyílt ülésére

Rákócziújfalva, belterület 1469/1 helyrajzi számú ingatlan adásvételéről

Tisztelt Képviselő-testület!

Rákócziújfalva Városi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete a 113/2023. (IX.07.) határozatával a víziközmű-szolgáltatással kapcsolatos ellátási kötelezettség, víziközmű-vagyon Magyar Államnak történő átruházásáról döntött.

A víziközmű-integráció végrehajtása során a leltáradattáblák részletesebb vizsgálata során fellelésre került 1 db mélyfúrású kút, azzal, hogy a megnevezése mellett Szent László király út volt feltüntetve.

A kút pontos helyének beazonosítása során megállapítást nyert, hogy a kút jelenleg magánszemélyek tulajdonában lévő ingatlanon (5085 Rákócziújfalva, Szent László király út 28/A) helyezkedik el.

Hivatkozott magánszemélyek 2006. évben azzal a kéressel fordultak az Önkormányzathoz, hogy a mellettük lévő, Önkormányzat tulajdonában álló telekből egy területrészt kívánják megvásárolni, tekintettel arra, hogy az elmúlt években gyakran előfordult, hogy a terület gyomosságát az Önkormányzat felé jelezték, de eredmény hiányában inkább ők végezték el ezeket a munkálatokat.

A Képviselő-testület a 2006. február 9-i ülésén döntött arról, hogy a 1467/1 kivett vízmű művelési ágú ingatlanból 63 m² területrészt elad a szomszédos ingatlan tulajdonosok részére, 40.000,- Ft vételárért az alábbi, előterjesztésben részletezett indokolással:

„ A döntés előkészítése során meggyőződünk arról, hogy a terület valóban nincs megfelelően kihasználva, annak folyamatos tisztán tartása, gyommentesítése az önkormányzatnak kiadást okozna, és az ingatlanrész az eladáson kívül más célra nem alkalmas.”

Az akkor még a 1467/1 hrsz-ú számú ingatlanon található mélyfúrású kút a záradékolt változási vázrajzon nem szerepelt, csakúgy mint az adásvételi

szerződésben sem. A 1469 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lap III. rész 10. pontja szerint, 63 m² nagyságú terület vétel jogcímén 2006.02.23. napján átjegyezve a 1467/1 hrsz-ú ingatlanból a 1469 hrsz-ú ingatlanba.

A 1467/1 hrsz-ú területen jelenleg is egy *ártézi víz kifolyó* üzemel, mely a település központjából, a Zrínyi úti játszótér melletti területen lévő kútból nyeri a vizet (*azaz a köznyelvel ellentétben az nem ártézi kút, hanem egy kifolyó amiből ártézi víz folyik*). Az Önkormányzat vagyonkataszterében, a nagy értékű eszköz egyedi nyilvántartó lapon így található: *Eszköz megnevezése: Ártézi kút, Szent László kir. út telek; helyrajzi szám: 1467/1.*

Az előterjesztés tárgyát képező kút főbb jellemzői:

- a mélyfúrású kút (ártézi) 1959. évben létesült 728/1959. számú Engedélyokirat (a továbbiakban: Engedélyokirat) tartalma alapján, Tisza/935. vízkönyvi számmal, mélysége: 302,43 méter. Az Engedélyokirat 3. §-a szerint, *„engedélyes jogosult a [...] kút létesítésével és annak vize felhasználásával a község ivó - és használati vízszükségletét kielégíteni”.*
- a kút Rákóczi-falva Városi Önkormányzat engedélyes nevére szóló vízjogi üzemeltetési engedéllyel rendelkezik 2025. december 31. napjáig, a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 2024. március 28. napján kelt 36600/5461/2023. ált. számú határozata alapján (A kút vízkészletjárulék fizetési kötelezettség szempontjából való besorolása szerint az engedélyezett vízmennyiség 0 m³/év; a vízhasználat jellege: gazdasági, egyéb; vízkészlet jellege: II. osztályú rétegvíz.)

A 1469 hrsz-ú ingatlan tulajdonosait 2023. szeptember 21. napján levél útján tájékoztattuk a víziközmű integráció tényéről, valamint arról, hogy egy mélyfúrású kút van az ingatlanukon, melyre – az akkori álláspont szerint - védősáv kialakítása mellett szolgalmi jog alapítása válik szükségessé a Magyar Állam javára (végül ez a kút 2023 októberében az integrációs folyamat részeként nem lett átadva a Magyar Állam tulajdonába).

A tulajdonosok a 2023. október 09. napján kelt válaszlevelükben az alábbi igényekkel éltek az Önkormányzat felé:

- a szolgalmi jog alapításától, annak értékcsökkentő hatása miatt, elzárkóznak;
- visszavásárlási lehetőséget kínálnak az Önkormányzat felé azzal, hogy a tulajdonosok által becsült értéke az egész ingatlanak 10.000.000 Ft, ennek figyelembevételével a visszavásárlási ár: 1.600.000 Ft (ingatlan területrés: 660.000,- Ft; kerítés és nagykapuval: 340.000,-Ft; értékcsökkenés kompenzáció: 600.000,- Ft);

- Önkormányzat hozzon döntést 2024. február 01. ig.

Az Önkormányzathoz 2023. december 20. napján megérkezett igazságügyi ingatlanforgalmi szakvélemény az értékbecslés meghatározásában figyelembe vette többek között az ingatlannyilvántartási rendezés értékterhét, valamint az ingatlan értékcsökkenését, mindezekre tekintettel a telekhányad piaci értékét 1.600.000 Ft-ban állapította meg.

Az Önkormányzat 2024. január 10. napján felkérte Kostyó István földmérő és földrendező mérnököt a 1469 hrsz-ú földrészlet megosztásáról, azzal, hogy a 63 m² terület önálló helyrajzi számon, vízmű művelési ágon kerüljön kialakításra.

Az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján a Rákóczifalva belterület 1469 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjának III. rész 8. pontjában jelzálogjog került bejegyzésre 2003. évben, a jelzálogjog jogosultja: Honvédelmi Minisztérium (1055 Budapest, Balaton utca 7-11.); és ugyanezen rész 9. pontja tartalmazta a bejegyzett jelzálogjoghoz kapcsolódó elidegenítési és terhelési tilalom tényét.

A Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (a továbbiakban: Földhivatal) Ingatlan-nyilvántartási Osztály 38628/2/2024.04.24. számú határozatában döntött a Rákóczifalva, belterület 1469 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lap III/8-9. sorszáma alatt bejegyzett jelzálogjog, valamint a feljegyzett elidegenítési és terhelési tilalom törléséről.

A Földhivatal Földmérési és Földügyi Osztály a 2024. május 27. napján kelt, 800041/4/2024 ügyiratszámú határozatában a Rákóczifalva belterület 1469 hrsz-ú földrészlet megosztásához a telekalakítási engedély megadásáról rendelkezett.

A Földhivatal Ingatlan-nyilvántartási Osztály 40945/2/2024.06.12. számú határozata alapján a rákóczifalvai 1469 hrsz-ú ingatlan megosztásra került, ezzel egyidejűleg a rákóczifalvai 1469/1 és az 1469/2 hrsz-ú ingatlanokat kialakította, változatlan tulajdonosi jogállás mellett.

Petrányi Tibor igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő (Régió Consult Térésfejlesztő és Ingatlanforgalmi Szaktanácsadó Kft., 1072 Budapest, Akácfa u. 37-39.) a 2024. július 31. napján kelt *Igazságügyi ingatlanforgalmi szakvélemény - az 5085 Rákóczifalva, 1469/1 hrsz-ú - kivett vízmű megnevezésű ingatlan - 1/1 tulajdoni hányad forgalmi értékének*

meghatározása című dokumentum alapján az ingatlan forgalmi értéke: 1.600.000 Ft.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.) 13. § (1) bekezdés 11. pontja kimondja, hogy a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok különösen: helyi környezet- és természetvédelem, vízgazdálkodás, vízkárelhárítás.

Rákóczi-falva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2023. (IX. 15.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 10. § a) pontja értelmében az önkormányzat a vagyon hasznosítása, tulajdonjogának átruházása vagy megszerzése esetén a vagyon forgalmi értékét a következők szerint határozza meg: ingatlan és vagyoni értékű jog esetén három hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján, hat hónapnál nem régebbi értékbecslés megléte esetén annak felülvizsgált mértékén.

A Vagyonrendelet 9. § (1) bekezdése alapján az Önkormányzat tulajdonába kerülő vagyonelemeket, annak megszerzést követően haladéktalanul, a rendeltetése alapján az önkormányzati vagyon kategóriájába be kell sorolni, minősíteni kell. Ugyanezen szakasz (3) bekezdése értelmében ingatlan vagyonelem esetében a minősítésről a képviselő-testület e rendelet módosításával dönt.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 5. § (1) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat vagyona törzsvagyon vagy üzleti vagyon lehet.

Az Nvt. fentebb hivatkozott szakaszának (5) bekezdés a) pontja alapján a helyi önkormányzat korlátozottan forgalomképes törzsvagyonát képezi a helyi önkormányzat tulajdonában álló közmű.

Az Nvt. 3. § (1) bekezdés 6. pontja értelmében korlátozottan forgalomképes vagyon: az 1. § (2) bekezdés a) pontja hatálya alá és nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonba nem tartozó azon nemzeti vagyon, amelyről törvényben, illetve – a helyi önkormányzat tulajdonában álló vagyon esetében – törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott feltételek szerint lehet rendelkezni.

A Vagyonrendelet 9. § (1) bekezdése alapján az Önkormányzat tulajdonába kerülő vagyonelemeket, annak megszerzést követően haladéktalanul, a rendeltetése alapján az önkormányzati vagyon kategóriájába be kell sorolni, minősíteni kell. Ugyanezen szakasz (3) bekezdése értelmében ingatlan vagyonelem esetében a minősítésről a képviselő-testület e rendelet

módosításával dönt.

A Vagyonrendelet 5. §-a kimondja, hogy az önkormányzat vagyona:

a) forgalomképtelen és korlátozottan forgalomképes törzsvagyomból,

b) forgalomképes üzleti vagyomból

áll.

A Vagyonrendelet 12. § -a szerint az önkormányzatot megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik és terhelik. Az önkormányzati vagyon tekintetében a tulajdonosi jogokat (birtoklás, használat, hasznok szedése, rendelkezés) - az e rendeletben meghatározott kivételekkel - a képviselő-testület gyakorolja.

A Vagyonrendelet 18. §-a alapján, ingatlan tulajdonjogának az önkormányzat javára történő ingyenes vagy visszerhes megszerzéséről a képviselő-testület dönt.

A Vagyonrendelet 21. §-a kimondja, hogy ingatlantulajdon megszerzése esetén a döntés előkészítése során vizsgálni kell, hogy az ingatlan megszerzése milyen önkormányzati célok megvalósításához és milyen feltételek mellett alkalmas. Fel kell mérni a tovább hasznosítás lehetőségeit és a várható üzemeltetési költségek körét és nagyságát is.

A visszavásárolni kívánt ingatlanon elhelyezkedő vízjogi üzemeltetési engedéllyel rendelkező mélyfúrású ártézi kút fenntartását, mind környezetvédelmi, mind vízgazdálkodási szempontból indokoltnak tartom. A mélyfúrású kút eltömedékelés útján való megszüntetését nem javaslom.

Tisztelt Képviselő-testület!

Mindezeket figyelembe véve kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, a mellékelt adásvételi szerződés aláírására vonatkozó felhatalmazás megadására, továbbá a nevezett ingatlant korlátozottan forgalomképes vagyonelemként minősítse, és e megállapítással sorolja az önkormányzati vagyon rendszerébe.

Rákóczi falva, 2024. szeptember 11.



Dr. Turóczy Imre
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

Rákóczifalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

...../2024. (IX. 19.) határozata

Rákóczifalva, belterület 1469/1 helyrajzi számú ingatlan adásvételéről

Rákóczifalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete

1. az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2023. (IX.15.) önkormányzati rendeletének 18. §-a alapján felhatalmazza Dr. Túróczi Imre polgármestert, a Rákóczifalva, belterület 1469/1 helyrajzi számú, kivett vízmű művelési ágú ingatlan visszterhes megszerzésére vonatkozó adásvételi szerződés aláírására, 1.600.000,- Ft, azaz egymillió-hatszáz ezer forint vételár mellett; az adásvételi szerződéssel összefüggő további szükséges intézkedések és nyilatkozatok megtételére;
2. az Rákóczifalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete Rákóczifalva belterület 1469/1 helyrajzi számú ingatlant a Rákóczifalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2023. (IX.15.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 9. § (1) bekezdése alapján korlátozottan forgalomképes vagyonelemmé minősíti és a Vagyonrendelet 9. § (3) bekezdésére figyelemmel kéri a Vagyonrendelet módosítását.

Felelős: Dr. Túróczi Imre polgármester

Dr. Kökény Veronika jegyző

Végrehajtásban közreműködik: Dr. Hovanyecz Virág aljegyző

Határidő: 2025. február 28.

Értesülnek:

Dr. Túróczi Imre polgármester
Csomán István alpolgármester
Dr. Kökény Veronika jegyző
Dr. Hovanyecz Virág aljegyző
Kovács Edina pénzügyi csoportvezető
Képviselő-testületi tagok
Németh Éva Irén tulajdonos
Zsarnai Zsolt Imre tulajdonos
Dr. Mosonyi Balázs ügyvéd

Rákóczifalva, 2024. szeptember 11.

**Dr. Túróczi Imre
polgármester**

**Dr. Kökény Veronika
jegyző**

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött

egyrésztől: Németh Éva Irén

Zsarnai Zsolt Imre

mint Eladók;

másrésztől: Rákóczi Zsolt Városi Önkormányzat (székhely: 5085 Rákóczi Zsolt, Szabadság tér 2. szám; adószám: 15732736-2-16; törzkönyvi azonosító szám (PIR): 732736; statisztikai számjel: 15732736-8411-321-16; államháztartási egyedi azonosító: 742311) képviseli: **Dr. Túróczy Imre polgármester**

mint Vevő;

a továbbiakban: Szerződő Felek között, az alulírott napon, helyen az alábbi feltételek mellett:

1. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az Eladók 1/2-1/2 tulajdoni hányad arányú osztatlan közös tulajdonát képezi a **Rákóczi Zsolt helterület 1469/1 helyrajzi szám** alatt felvett, **63 m²** alapterületű, **kivett vízmű** megnevezésű ingatlan.
2. Az Eladók eladják, a Vevő adásvétel jogcímén megveszi az 1. pontban megjelölt ingatlan, általa már megtekintett és megismert állapotban.
3. Az Eladók tájékoztatják a Vevőt, hogy az ingatlan **per-, teher- és igénymentes**, kijelentik továbbá, hogy azt köz- és díjtartozás nem terheli.
4. A Szerződő Felek az 1. pontban megjelölt ingatlan **vételárát** megtekintés után, kölcsönös megegyezéssel, **1.600.000,- Ft-ban, azaz egymillió-hatszázézer forintban állapítják meg**. A vételár az Eladók között tulajdoni hányad arányaiknak megfelelően oszlik meg.
Vevő a fent megjelölt vételárát az alábbiak szerint fizeti meg az Eladók részére:
 - A Vevő a **teljes vételárát, 1.600.000,- Ft-ot**, azaz egymillió-hatszázézer forintot jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidőben átutalással teljesíti akként, hogy **Zsarnai Zsolt Imre Eladó OTP Banknál** vezetett **11773456-30712089** számú bankszámlájára **800.000,- Ft-ot**, még **Németh Éva Irén Eladó OTP Banknál** vezetett **11773449-02583192** számú bankszámlájára **800.000,- Ft-ot utal át**, amely átutalásokat az Eladók saját kezűkhöz történő joghatályos teljesítésnek fogadják el.
5. Eladók feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztálya jelen szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a **tulajdonjogot vétel jogcímén, a Vevő nevére és javára 1/1 tulajdoni hányad szerint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze**.
6. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő az ingatlan **birtokába jelen adásvételi szerződés megkötésével egyidőben lép**, aki ettől az időponttól kezdődően viseli annak terheit, szedi a hasznait, és ebben az időpontban száll át a kárveszély viselése is.

Németh Éva Irén
Eladó

Zsarnai Zsolt Imre
Eladó

Rákóczi Zsolt Városi Önkormányzat
Vevő
képv.: Dr. Túróczy Imre polgármester

Dr. Mosonyi Balázs Bálint ügyvéd
KASZ: 36065712

7. Vevő az alábbi feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatával kijelenti, hogy **környezetvédelmi és vízgazdálkodási céllal** kívánja az I. pontban részletesen körülírt ingatlant megszerezni, mellyel eleget tesz Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 13. § (1) bekezdés 11. pontjában foglalt helyi környezet- és természetvédelem, vízgazdálkodás, vízkárelhárítás közfeladat teljesítésének is.
8. Szerződő Felek megállapítják, hogy Rákóczi-falva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete /2024. (IX. .) **számú határozatával** döntést hozott jelen okirat I. pontjában részletesen körülírt ingatlan megvásárlásáról.
9. Az Eladók az adásvételi szerződés aláírásával szavatolják, hogy az ingatlan tulajdoni lapján a szerződés aláírásakor nincs olyan változás vagy bejegyzés, amely a Vevő tulajdonszerzését korlátozná, akadályozná, vagy meggátolná, kijelentik továbbá, hogy az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető adatok a mai napon a valósággal mindenben megegyeznek. Szerződő Felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapján jelen szerződés aláírásnak időpontjában széljegy nem található.
Kijelentik továbbá, hogy az ingatlan gazdasági társaság vagy más jogi személy székhelyeként, telephelyeként, fióktelephelyeként nincs nyilvántartva, nem áll bírói zár alá vétel alatt, illetve nem képezi hatósági igénybevétel tárgyát, apportként semmiféle üzletnek, vagy vállalkozásnak nem része, nem fedezete.
10. **Az Eladók kijelentik, hogy nincs tudomásuk az ingatlan rejtett hibájáról, vagy olyan körülményről, ami gátolná az ingatlan használatát,** nem tudnak olyan elvégzendő munkálatokról sem, amely lényegesen befolyásolná az ingatlan értékének alakulását.
11. Az ügyvédi munkadíjat és minden további költséget, amely jelen szerződéssel felmerül, a Vevő köteles viselni. A visszatérő vagyonszerzési illeték viselése kapcsán okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy Rákóczi-falva Városi Önkormányzat, mint **Vevő** az illetékekről szóló **1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 5. § (1) bekezdés b)** pontja alapján **teljes személyes illetékmentességben részesül,** emiatt mentesül a vagyonszerzési illeték viselése alól, kéri az adóhatóságtól ennek figyelembevételét.
12. A Szerződő Felek jelen adásvételi szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a Földhivatali eljárásra is kiterjedő képviselői ellátásával megbízzák **Dr. Mosonyi Balázs Bálint** (KASZ: 36065712, ügyvédi ig. sz.: Ü-113568, kamarai lajstromsz.: 395., 5000 Szolnok, Damjanich utca 1. fszt. 1. szám alatti) **ügyvédet,** mely meghatalmazást jelen okirat aláírásával elfogad.
13. A Felek rögzítik, hogy az **Eladók** magyar állampolgárok, cselekvőképesek, és szerződéskötési képességük korlátozás alá nem esik, valamint a **Vevő** jogi személy (Mötv. 41. § (1) bekezdése alapján), szerződéskötési képessége korlátozás alá nem esik, a képviselőjében eljáró Dr. Túróczi Imre polgármester magyar állampolgár, cselekvőképes és szerződéskötési képessége korlátozás alá nem esik.
A Felek megállapítják, hogy jelen okirat szerződéskötési szándékukat pontosan és helytállóan tartalmazza.
14. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény – a továbbiakban: Pmt. – és a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében azonosítási kötelezettség terheli Szerződő Felek adatai, illetve a képviselőjükben eljáró személyek vonatkozásában.
Az Eladók a jelen okirat aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy az adásvételi szerződés aláírása során saját nevükben jár el. A Vevő önkormányzat törvényes képviselőjét ellátó polgármester jelen okirat aláírásával büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a szerződés aláírása során az általa képviselt fél (Rákóczi-falva Városi Önkormányzat) nevében jár el. Felek adatai a fent megjelölt rendelkezések alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása, és a személyazonosság igazolására a Pmt. valamint a JÜB szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak

Németh Éva Irén
Eladó

Zsarnai Zsolt Imre
Eladó

Rákóczi-falva Városi Önkormányzat
Vevő
képv.: Dr. Túróczi Imre polgármester

Dr. Mosonyi Balázs Bálint ügyvéd
KASZ: 36065712

el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat jelen szerződés teljesítése érdekében kezelje.

Szerződő Felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, és a Pmt-ben illetve a JÜB-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

16. Ingatlanra vonatkozó vagy ingatlannal kapcsolatos jog vagy tény közhiteles nyilvántartásba való bejegyzésére irányuló eljárásban való jogi képviseletre, illetve a közhiteles nyilvántartásba való bejegyzés alapjául szolgáló okirat szerkesztésére irányuló ügyvédi tevékenység során a 2017. évi LXXVIII. törvény 45/A § alapján okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket a területi közigazgatás működésével kapcsolatos egyes kérdésekről, valamint egyes törvényeknek az Alaptörvény tizenegyedik módosításával összefüggő módosításáról szóló 2022. évi XXII. törvény 11. §-ában foglalt adatváltozáskezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről, amely szerint a Kormány által rendeletben kijelölt szerv adatváltozás-kezelési szolgáltatóként ellátja az adatváltozás-kezelési szolgáltatással összefüggő e törvényben vagy e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben meghatározott feladatokat és az adatváltozás-kezelési szolgáltatás útján történő adattovábbítási szolgáltatásokat. Az adatváltozáskezelési szolgáltatás részeként az adatváltozás-kezelési szolgáltató biztosítja az adatváltozás-bejelentési szolgáltatás, a felhasználóváltozás-bejelentési szolgáltatás igénybevételét.

17. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a (2013. évi V. tv). **Polgári Törvénykönyv az irányadó.**

Jelen szerződés 9 egymással mindenben megegyező példányban készült, melyet a Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írnak alá.

Szolnok, 2024. szeptember napján

Németh Éva Irén
Eladó

Zsarnai Zsolt Imre
Eladó

Rákóczi Városi Önkormányzat
Vevő

képv.: **Dr. Túróczi Imre polgármester**

Dr. Kökény Veronika
jegyző
önkorm. részéről jogi ellenjegyző

Kovács Edina
pénzügyi csoportvezető
önkorm. részéről pénzügyi ellenjegyző

Szerkeszttem és ellenjegyzem:

Szolnok, 2024. szeptember napján

Dr. Mosonyi Balázs Bálint ügyvéd kamarai
azonosító szám: 36065712 iroda: 5000 Szolnok,
Damjanich utca 1. fsz. 1.

PETRÁNYI TIBOR
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
FELSŐSZINTŰ EU MINŐSÍTÉSSEL RENDELKEZŐ INGATLANÉRTÉKELŐ
EUFIM-TEGOVA
Telefon/fax: 06(33) 454-465, Tel: 06(30) 9776-805,
E-mail cím: petranyi.t@invitel.hu

**IGAZSÁGÜGYI
INGATLANFORGALMI
SZAKVÉLEMÉNY**

az

5058 Rákóczifalva, 1469/1 HRSZ-ú
-Kivett vízmű megnevezésű ingatlan –
1/1 tulajdoni hányad
FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSÁRA



2024.07.31.

**RÉGIÓ CONSULT TÉRSÉGFEJLESZTŐ ÉS INGATLANFORGALMI
SZAKTANÁCSADÓ KFT.**
1072 BUDAPEST AKÁCFA U. 37.-39. TEL/FAX: 06 1 321-9340, TEL:06 30 9776-805
e.mail: petranyi.t@invitel.hu

1. ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁS:

Az ingatlan forgalmi értéke:

Az 5058 Rákóczifalva, 1469/1 hrsz.-ú kivett vízmű megnevezésű ingatlan, 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke, figyelembe véve a telek kialakítását, a kerítés bontását, a maradó telek értékvesztését az alábbi értéken határozom meg:

Az ingatlan értéke:
1.600.000,-Ft.

JELEN ÉRTÉKBECSLÉS FORDULÓNAPJA: 2024.07.31.

Az értékbecslés érvényessége 3 hónap.

Megjegyzés:

A Megrendelő tudomásul veszi, hogy az értékbecslés során diagnosztikai vizsgálat, szerkezetfeltárás nem történt. Az érték megállapítás az eredeti szemrevételezés és az ingatlan tulajdonosától kapott információk, valamint a jelenleg aktuális ingatlanpiaci adatok alapján készült. A fenti érték a jelenleg érvényes 27% ÁFA-t nem tartalmazza. A vizsgált ingatlan tulajdoni lap szerinti megnevezése Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület, gazdasági épület. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az áfa törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként áfa mentes körbe tartozik. (Kivételt képez, ha az Eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve áfa alanyiságot választott.)

Budapest, 2024. 07. 31.



PETRÁNYI TIBOR
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
EUFIM INGATLAN ÉRTÉKELŐ
Ig. sz: 5683

BÁNYAI ZOLTÁN e.v.
igazságügyi szakértő, 007008
5100 Jászberény, Fazekas u. 8.
KISADÓZÓ Nyilv. szám: 32755285
Adószám: 74/02370-1-36
Szla.: 11773456-23962079

INGATLAN ÉRTÉKELÉS TANÚSÍTVÁNY

Önálló ingatlan	T
Az értékelő társaság:	PETRÁNYI TIBOR
Szakértő(k) neve:	Petrányi Tibor, Bányai Zoltán
A vizsgálat időpontja:	2024.07.25.
A vizsgálat célja	Forgalmi érték meghatározása megállapodáshoz
Megbízó neve:	Rákóczi falva Városi Önkormányzat
Megbízó címe:	5085 Rákóczi falva, Szabadság tér 2.

Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése:	Kivett vízmű
Az ingatlan címe:	5058 Rákóczi falva, 1469/1 hrsz.
Hrsz:	1469/1
Telek mérete:	63 m ²
Összes nettó felépítmény terület	- m ²
Összes redukált felépítmény terület	- m ²
Felépítmények darabszáma	0 db
Értékelt felépítmények száma	0 db
Forgalmi érték telek	
Piaci összehasonlító megközelítés szerint	510.000,- Ft
Az ingatlan értéke hozamszámítás alapján (Ft)	0,- Ft
Az ingatlan értéke költségalapú értékelés alapján	0,- Ft
A telek piaci érték kerekítve:	510.000,- Ft
Bontás, feltüntetés, értékvesztés kerekítve:	1.090.000,-F

A megállapított érték per-, igény- és tehermentes állapotra vonatkozik, és az áfá-t nem tartalmazza.

Értékbecslés kiegészítése a 11. oldalon látható.

Értékelés tárgya 63 m2 telek értéke és annak létrehozása (bontás, értékvesztés stb.).

Mellékletek *



.....
Értékelő cég aláírása és pecsétje

Az értékelés érvényességi ideje: 90 nap

Az értékelés 22 oldalon, 3 példányban készült.

1. Térkép	X
2. Tulajdoni lap	X
3. Térképmásolat	X
4. HÉSZ kivonat	X
5. Összehasonlító adatok hirdetései	X
6. Fotók	X

RÉGIÓ CONSULT TÉRSÉGFEJLESZTŐ ÉS INGATLANFORGALMI SZAKTANÁCSADÓ KFT. 3

1072 BUDAPEST AKÁCFA U. 37.-39. TEL/FAX: 06 1 321-9340, TEL:06 30 9776-805

e.mail: petranyi.t@invitel.hu

Az ingatlan általános bemutatása

Rákóczifalva város Jász-Nagykun-Szolnok vármegye Szolnoki járásában. A 5014 fős város a megye délnyugati részén terül el. A város a Tisza bal partján, a folyótól távolabb fekszik, Szolnoktól délre, annak szomszédságában. Közúton legegyszerűbb megközelítése a Szolnokot és Kunszentmártont összekötő 442-es főúton lehetséges.

A városban óvoda, általános iskola, könyvtár, orvosi ellátás és idősek otthona is üzemel.

Az ingatlan címe:	5058 Rákóczifalva, 1469/1 hrsz.
Helyrajzi száma:	1469/1
Bejegyzett tulajdonos(ok):	Zsarnai Zsolt Imre, Németh Éva Irén
Tulajdoni hányad:	1/2, 1/2
Esetleges széljegyek tartalma:	nincs
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	nincs
Bérlő:	nincs
Bérleti szerződés időtartama, lejárata:	nincs
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	családi házak, üzlet
Településen belüli elhelyezkedése:	központtól 700 m-re
Megközelíthetősége:	aszfalt út
Hasznosítás jelenlegi formája:	udvar
Legcélszerűbb hasznosítás:	ua.

A jellemzett ingatlan a város központjától keleti irányban kb. 700 m-re, a település délkeleti részén, a 442-es fő közlekedési út mentén helyezkedik el. Az út aszfaltozott, összközműves, forgalmas, közvilágítással rendelkezik, kétirányú közlekedést biztosító. Környezetében családi házak, közvetlen szomszédságában bevásárló üzlet található.

Az ingatlan összközműves.

A telek mérete 63 m², alakja szabályos téglalap. A 1469/2 hrsz-ú ingatlannal egyben kerített (a kerítés beton lábazatos, fadeszkázott). Az udvarrész rendezett, térkövezett füves.

A felépítmények adatai

A területen felépítmény nem található.

Az ingatlan értékének meghatározása

Forgalmi érték fogalma:

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (18 hónap)

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet és az EVS 2006 (Európai Értékbecslési Szabványok 2003)– három módszer alkalmazását javasolja, úgy mint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költség alapú értékelés.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatot egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

3. Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m²-re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m³, szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

4. Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

1. Műszaki szempontok
2. Építészeti szempontok
3. Használati szempontok
4. Telekadottság
5. Infrastruktúra
6. Környezeti szempontok
7. Alternatív hasznosítás szempontjai
8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül csak az értéket jelentősen befolyásolókat kell feltüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Végző érték számítása

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Hozamszámításon alapuló értékelés:

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövőbeni jövedelmek jelenértéke.

Ezen értékelési eljárás az ingatlan jövőbeni hasznainak (bevételeinek) és ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (a tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket.

A módszer fő lépései:

Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

A forgalmi érték megállapításánál, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

Nem lehet szerződéssel lekötött bérleti díjakkal magasabbat vélelmezni még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabban rögzített bérleti díjakkal még a bérleti szerződéssel biztosított időtartam alatt sem lehet számolni.

Jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként

A tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni. A bevételeket, bérleti díjakat piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító havi bérleti díjak adataiból korrekciós tényezők alkalmazásával fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható nemfizetésből és kihasználatlanságból adódó bevételkiesést és az egyéb rendszeres befektetés- és üzemeltetés jellegű kiadásokat.

Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként

A bevételek és kiadások idősorainak felállításával időszakos egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

Tőkésítési kamatláb meghatározása

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

A legmagasabb jelenérték kiválasztása mint hozamszámításon alapuló érték.

A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, melybe be kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték számítás egyforma éves bevételek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerével, amely esetben az érték kiszámításához az éves tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

Költség alapú értékelés:

A költség alapú megközelítés lényege, hogy a felépítmény újraelőállítási értékéből le kell vonni a fizikai, a funkcionális és a környezeti avulást, majd ehhez hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál valamint olyan esetekben alkalmazzuk, amikor más módszer nem alkalmazható.

A módszer fő lépései:

A telekérték meghatározása

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani elsősorban piaci összehasonlító módszerrel, a korábban ismertetett piaci összehasonlító módszer analógiájára, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint maradványelvű értékelés alapján.

A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása

A pótlási költség olyan szerkezetet és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratertésének költségeit kell előírányozni függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. Az újraépítési és a pótlási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Az épület újraépítési és pótlási költségébe az épületgépészetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Avulások számítása

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: műszaki avulás, funkcionális avulás és környezeti avulás.

A műszaki avulási részt a felépítmény műszaki állapota határozza meg. A funkcionális avulás nagysága a használhatóságtól, a korszerűségtől függ. A környezeti avulás a környezet a piac értékváltozását írja le. Ezek között az avulási elemek között vannak olyanok, amelyeket költség-ráfordítással ki lehet iktatni (pl. burkolatok, gépészet cseréje), és vannak helyrehozhatatlan avulási elemek (pl. alapfalak (vázszerkezet) öregedése gazdaságosan nem javítható, a környezeti avulást olyan körülmények okozzák, amelyek közvetlen befolyásolása nem lehetséges).

Végső érték meghatározása

A felépítmény újraépítési és a pótlási költségéből az avulásokat levonva és a telekértéket hozzáadva kapjuk meg az ingatlan költség alapon számított forgalmi értékét.

Piaci összehasonlító alapú megközelítés

Piaci összehasonlító adatok

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés	5058 Rákóczifalva, 1469/1 hrsz.	Rákóczifalva	Rákóczifalva	Rákóczifalva
Ingatlantípus Leírás/megnevezés	kivett vízmű (telek)	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Telekméret	63	909	1481	450
Ár / Kínálati ár		5 500 000 Ft	12 000 000 Ft	4 500 000 Ft
Fajlagos érték		6 051 Ft	8 103 Ft	10 000 Ft
Kínálati ár miatti korrekció		-15%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos érték		5 143	6 887	8 500
Adat jellege és időpontja		ingatlan.com/33639102	ingatlan.com/33801105	koltozbe.hu/elado-telek-rakoczifalva/h9035592
Korrekciós tényezők				
Vizsgált ingatlan		Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés		5%	0%	5%
Telek méret		5%	10%	0%
Közművesítettség		5%	15%	15%
Infrastruktúra		0%	5%	0%
Beépíthetőség		5%	0%	0%
Önálló kerítettség hiánya		-5%	-5%	-5%
Összes módosítás		15%	25%	15%
Módosított alapár	8 100 Ft	5 914 Ft	8 609 Ft	9 775 Ft
Súlyozás		33,33%	33,33%	33,33%
Súlyozott alapár	8 099 Ft			
Súlyozott alapár kerekítés után	8 100 Ft			

TÉ =	63	m ² ×	8 100	Ft / m ²	510 300	Ft
						Ft
Összesen:					510 300	Ft

Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci érték meghatározása

Az ingatlan jellege, valamint a kialakult ingatlanpiaci viszonyok alapján az értékesítés jellemző, ezért 100 %-os súllyal vesszük figyelembe a piaci összehasonlításon alapuló módszer eredményét.

Módszer	Megállapított érték (Ft)	Súlyozás (%)	Súlyozás utáni érték (Ft)
Piaci összehasonlító értékelés	510 000	100%	510 000
Hozamszámítás		0%	0
Költség alapú számítás		0%	0
	Összesen (Ft):		510 000

A megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes tulajdon viszonyokat feltételez, és áfá-t nem tartalmaz.

ÉRTÉKBECSLÉS KIEGÉSZÍTÉSE:

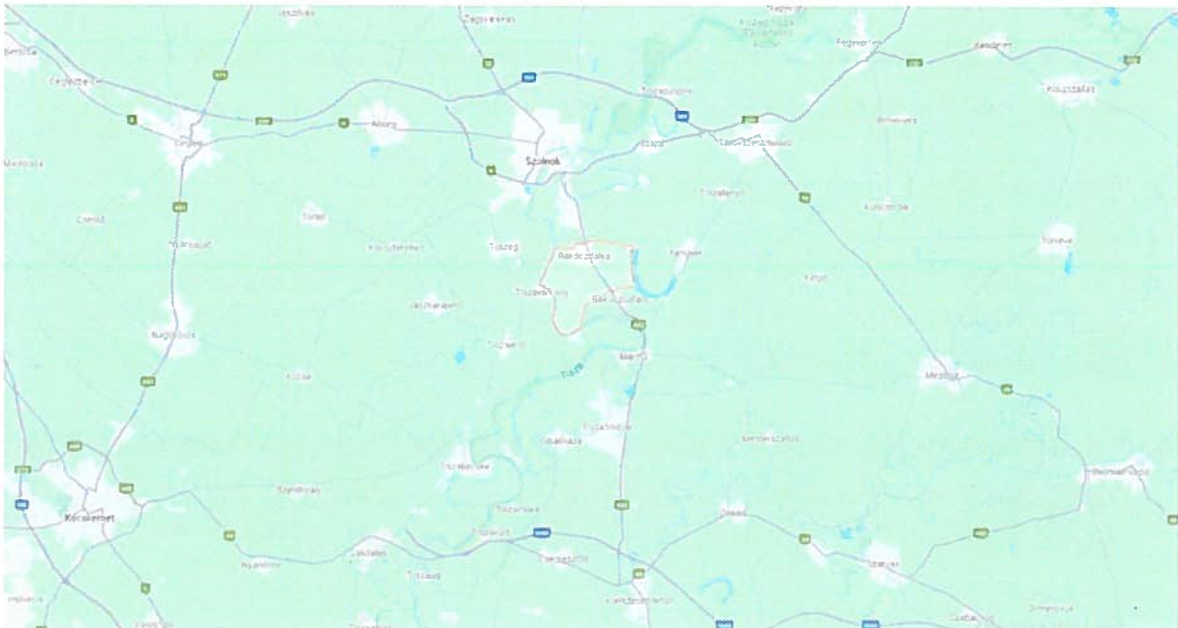
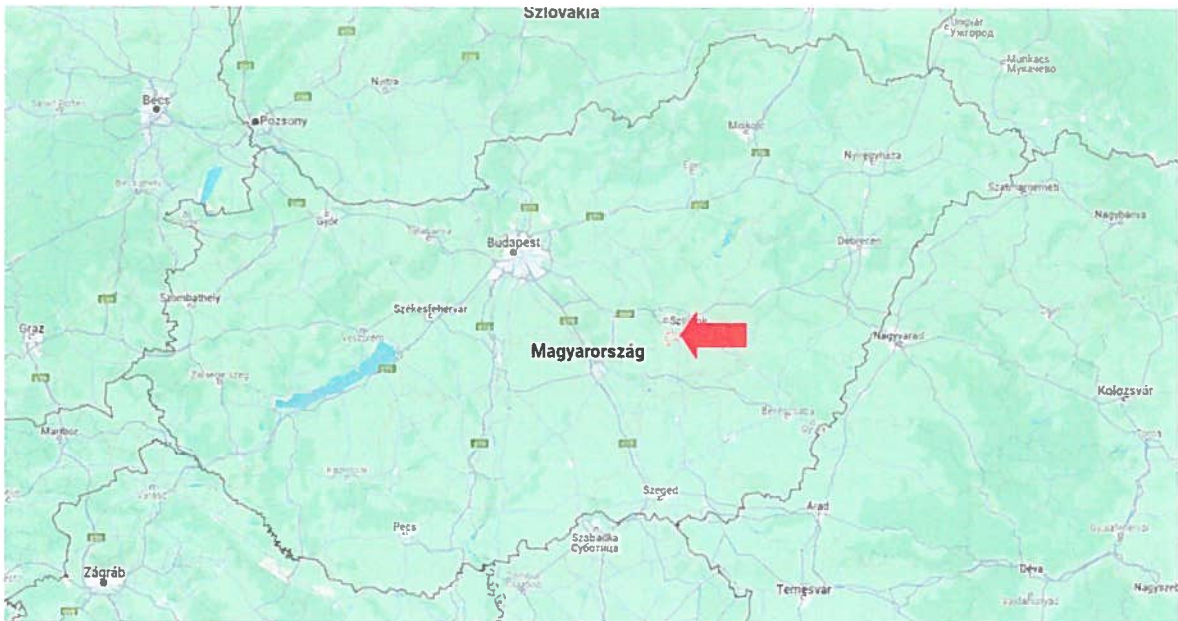
- A teljes ingatlan utcafronti része kerített, a cca. 15,9 folyóméter kerítés megbontása válhat szükségessé.
- Az ingatlan nyilvántartási rendezés /földmérő, vázrajz, bejegyzés/ szintén plusz értékteher, melynek költség megoszlásáról jelen értékelésben nincs tudomásom, de ez a megbízó költsége lesz/lehet.
- Az ingatlan értékcsökkenése.

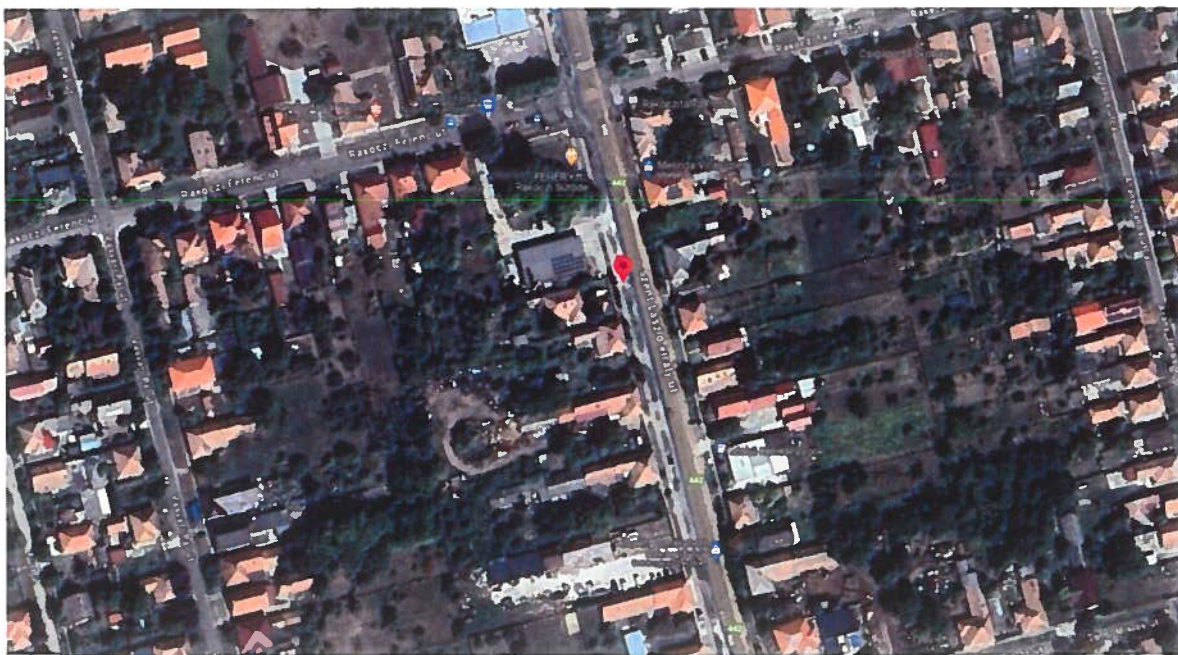
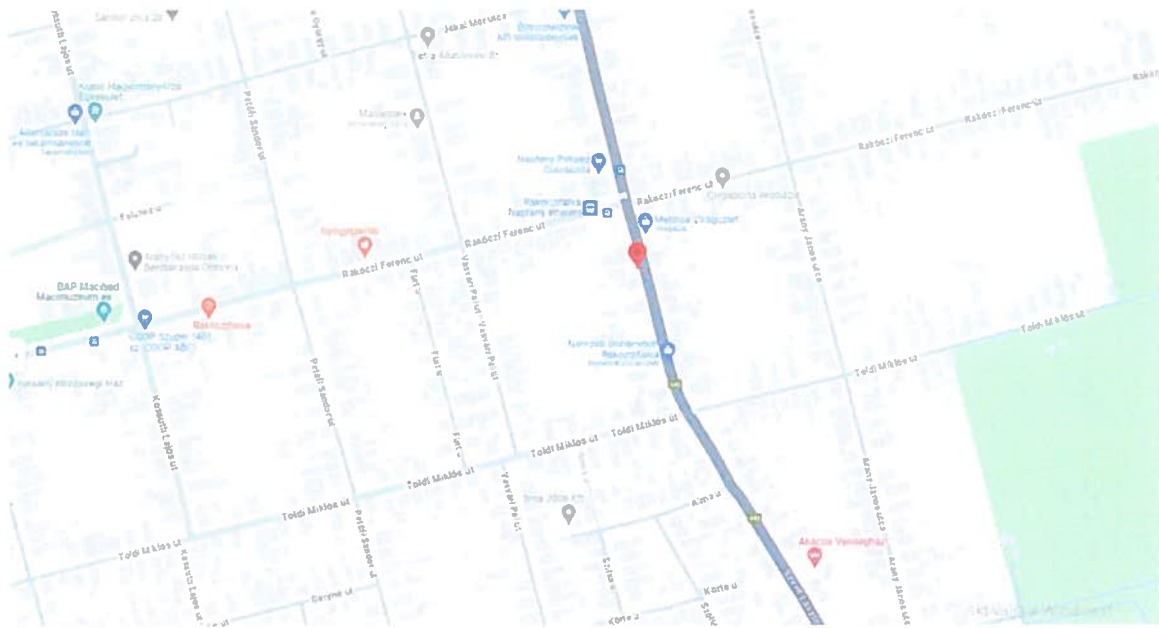
TÉ =	1 027	m ² ×	8 130	Ft / m ²	8 349 510	Ft
	1027-63	m ² ×	8 130	Ft / m ²	7 837 320	Ft
Összesen:					512 190	Ft
		Terület m ²	Ár			
1	Bontási költség /kerítés, kapu/ m:	15,9	15 000	Ft	238500	
2	Helyreállítási költség /kerítés, kapu/ m:	15,9	54 000	Ft	858600	
3	Értékcsökkenés:		512 190	Ft	512190	
				Érték	1609290	
				Korrekción:	0%	
				Telek hányad egyeztetett piaci értéke, kerekítve (Ft):		1 600 000

Záradék

1. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért -bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés-, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.
2. Az értékelők nem végeztek földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.
3. A helyszíni szemle során feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.
4. A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.
5. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
6. Az értékelés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
7. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.
8. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.
9. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.
10. A szakvélemény készítése során alkalmazott eljárás mód megfelel az európai Általános Adatvédelmi Rendeletben (GDPR) megfogalmazott előírásoknak, azaz a természetes személyek, a gazdasági szereplők és esetlegesen a közhatalmi szervek adatainak jobbiztonsága és gyakorlati biztonsága rendszerünkben fokozottan biztosított.

Térkép az ingatlan elhelyezkedéséről





Iásr-Nagykún-Szolnok Vármegyei Közműhivatal
Szolnok 5001. Ostoru. l/a. PÉ8.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap- Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/31879/2024
2024.07.17

RÁKÓCZIFALVA

Sektor: 61

Beíterület 1469/1 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. alosztály adatok	
			ter. ha m2	kat.jöv. k.fill.
. Kivett vízű	0	63	0.00	

RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyző határozat, érkezési idő: 40945/2/2024.06.12
eredeti határozat: 30259/2/2003.01.07
jogcím: adásvétel 30259/2/2003.01.07
jogállás: tulajdonos
név : Esarnai Eszolt Imre
sz.név: Esarnai Eszolt Imre
szül. : 1970
a.név : Török Matild
cím : 5085 RÁKÓCZIFALVA Szent László kir. út 28/a

2. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyző határozat, érkezési idő: 40945/2/2024.06.12
eredeti határozat: 30259/2/2003.01.07
jogcím: adásvétel 30259/2/2003.01.07
jogállás: tulajdonos
név : Németh Éva Irén
sz.név: Németh Éva Irén
szül. : 1973
a.név : Szakácsi Irén
cím : 5085 RÁKÓCZIFALVA Szent László kir. út 28/a

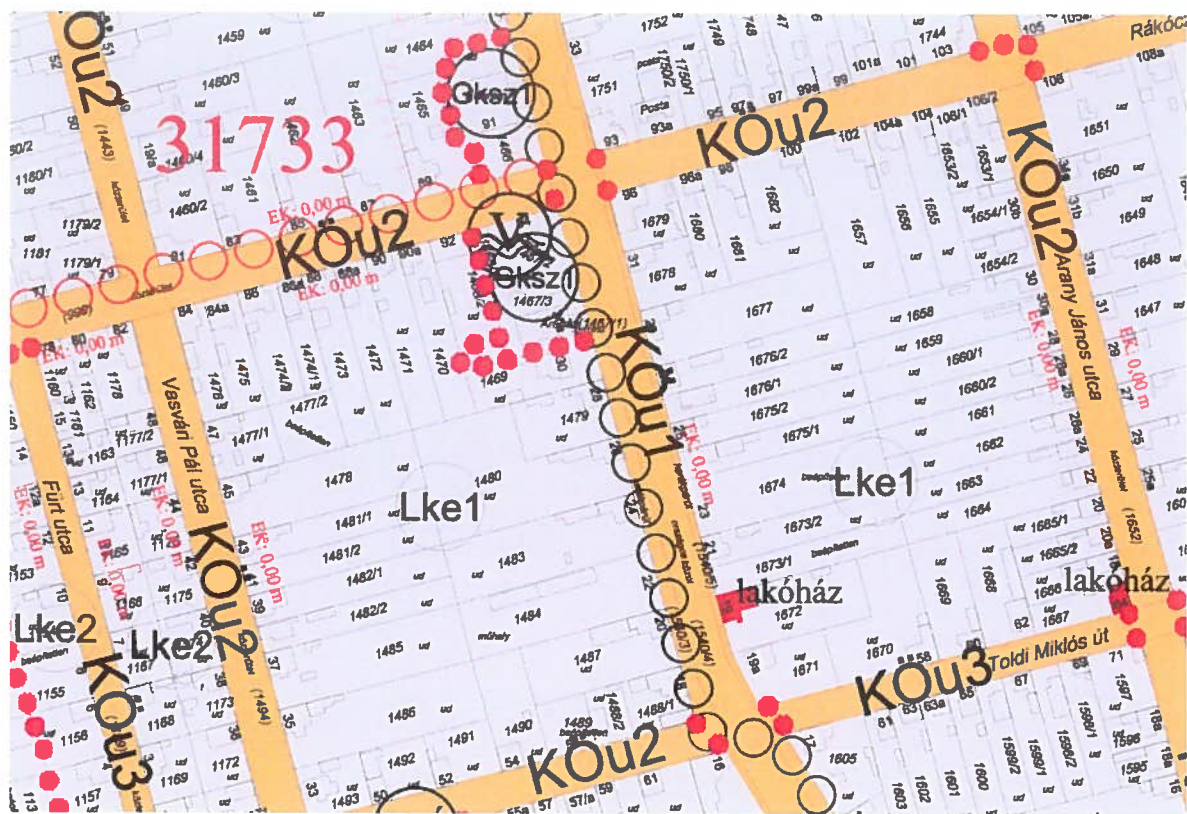
RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40945/2/2024.06.12

Önálló szöveges bejegyzés telekmegosztás, átjegyezve a rákóczi falvai 1469 hrsz-ú ingatlanból.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE



Rákóczi falva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 13/2022. (XII. 16.) önkormányzati rendelete

14. Kertvárosias lakóterület

19. § (1) Lke1 jelű építési övezet, jellemzően nagyobb telkes lakóterület:

1. A kertvárosias lakóterületen, a lakó rendeltetésen kívül elhelyezhető az OTÉK 13. § (2) bekezdésében felsorolt rendeltetésű épület.
2. Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret: 500 m².
3. Az építési övezet telkeinek beépítési módja: oldalhatáron álló.
4. Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 35 %.
5. Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság: 5,00 méter.
6. Zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %.
7. Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti lakóterület (kertvárosias) területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása. Felszín alatti víz szempontjából betartandók a fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
8. Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
9. Az építési övezetben a közüzemi közművesítettség mértéke és módja: teljesen közművesített.
10. Az építési övezetben az előkert legkisebb mélységét a szabályozási terv állapítja meg, ennek hiányában kialakult. Újjonnan kialakításra kerülő telkek esetén a szabályozási terven ábrázoltak szerint.
11. Az építési övezetben az oldalkert 4,00 méter.
12. Az építési övezetben a hátsókert mérete 6,00 méter.
13. Az építési övezetben melléképület az 1. pontban foglaltak figyelembevételével elhelyezhető, a főépülettel legfeljebb azonos épületmagassággal építhető.
14. Az építési övezetben az utcavonali telekhatártól számított 20,00 méter távolságig állattartó épület nem helyezhető el.
15. Az építési övezetben az újjonnan beépítésre kerülő területek közműellátása: teljes.
16. Melléképítmények tekintetében az alábbiak nem helyezhetők el:
 - a) közműpótló műtárgy,
 - b) épülettől különálló, építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - c) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.



Rákóczifalva, Bartók Béla út

Eladó lakóövezeti telek

Ár
5,50 millió Ft

Telekterület
909 m²

Beépíthetőség	25%	Víz	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Gáz	utcában
Bruttó szintterület	nincs megadva	Csatorna	telken belül
Villany	telken belül		

Rákóczifalván, Bartók Béla úton 900 nm²-es építési telek eladó.

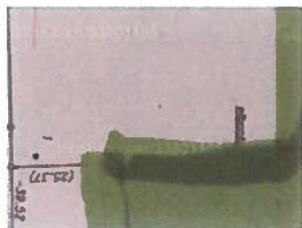
Víz, villany, csatorna a telken belül, gáz az utcában található.

25%-ban beépíthető.

A telken található egy 50nm²-es kisméretű téglából készült épület.

Ingatlanosok kérem ne keressenek.



**Rákóczifalva, Petőfi Sándor út**

Eladó lakóövezeti telek

Ár
12 millió Ft

Telekterület
1481 m²

Beépíthetőség	nincs megadva	Víz	nincs megadva
Szintterületi mutató	nincs megadva	Gáz	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva	Csatorna	nincs megadva
Villany	nincs megadva		

A telek a település központjában aszfaltos út mellett található.

Újonnan osztott telek körbekerítve. Óvoda, bölcsőde 2percre továbbá bolt gyógyszertár iskola is pár méterre található.

De mégis csendes utcában fekszik.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33801105>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



Környezet és megközelíthetőség.



Utcafront és házszám



A vizsgált ingatlanrész.



Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal
Szolnok 5001. Ostor u. 1/a. Pf.8.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2024.07.17 09:38:55

Helyrajzi szám: RÁKÓCZIFALVA belterület 1469/1

Megrendelés szám: 7/1143/2024

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzszám: 41220460002024



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal
Szolnok 5001. Ostor u. 1/a. Pf.8.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/31879/2024

2024.07.17

RÁKÓCZIFALVA

Szektor: 61

Belterület 1469/1 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	---

. Kivett vízmű

0

63

0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 40945/2/2024.06.12

eredeti határozat: 30259/2/2003.01.07

jogcím: adásvétel 30259/2/2003.01.07

jogállás: tulajdonos

név : Zsarnai Zsolt Imre

sz.név: Zsarnai Zsolt Imre

szül. : 1970

a.név : Török Matild

cím : 5085 RÁKÓCZIFALVA Szent László kir. út 28/a

2. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 40945/2/2024.06.12

eredeti határozat: 30259/2/2003.01.07

jogcím: adásvétel 30259/2/2003.01.07

jogállás: tulajdonos

név : Németh Éva Irén

sz.név: Németh Éva Irén

szül. : 1973

a.név : Szakácsi Irén

cím : 5085 RÁKÓCZIFALVA Szent László kir. út 28/a

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40945/2/2024.06.12

Önálló szóveges bejegyzés telekmegosztás, átjegyezve a rákóczi falvai 1469 hrsz-ú ingatlanból.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

